

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad
van 8 oktober 2021

Digitale ondertekening namens de gemeenteraad:

voorzitter,
Jo Libeer

algemeen directeur,
Kurt Parmentier

Aanwezig

Jo Libeer, voorzitter

Luc Defraye, Jan Seynhaeve, Hendrik Vanhaverbeke, Mathieu Desmet, Carlo De Winter, Geert Breughe, Lobke Maes, Stijn Tant, Marie De Clerck, Hendrik Libeer, Kevin Defieuw, Sofie Mol, Katleen Messely, Filip Daem, Joachim Naert, Joke De Smet, Henk Louf, Bas Surmont, Elyn Stragier, Heidi Craeynest, Charlotte Bonte, Lien Vanderjeugt, Jelle Stragier, Vicky Claeys, Inge Goemaere, Carine Quidousse, Tommy Vansteenkiste, Sander Deflo, Jessica Corty, Liese Vandoorne, gemeenteraadsleden
Kurt Parmentier, algemeen directeur

**Advies afbakening werkingsgebied toekomstige woonmaatschappij en
convenant sociale woningen**

Feiten, context en argumentatie

Tegen 1 januari 2023 moeten sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) één woonactor vormen met maar één speler per gemeente: de woonmaatschappij. Elke woonmaatschappij moet in een uniek, niet-overlappend werkingsgebied opereren. Dit werkingsgebied kan uit slechts één gemeente bestaan. Ten laatste op 31 oktober 2021 dienen de lokale besturen een voorstel van werkingsgebied in via woonmaatschappij@vmsw.be. Dit voorstel dient besproken op het lokale woonoverleg en is gedragen door de gemeenteraad (cfr. brief van 23 oktober 2020 en van 17 maart 2021 van Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, Diependaele).

Op 25 augustus 2021 en 29 september 2021 vond het woonoverleg plaats. Op de agenda:

- de woonmaatschappij voor Wevelgem
- een convenant voor bijkomende sociale woningen.

Een woonmaatschappij voor Wevelgem

Na verschillende overlegmomenten met de verschillende actoren werkte SHM De Vlashaard de visienota 'traject woonmaatschappij Wevelgem' uit. Het werkingsgebied voor de nieuwe woonmaatschappij wordt groot Wevelgem. Het woonoverleg gaat

hiermee akkoord en stemt in met de overdracht van (een deel van) het patrimonium van SVK en Sociaal Huis. SHM De Vlashaard trekt dit dossier. Een advies vanuit Wonen Regio Kortrijk, dat tot nu toe instond voor het koopedeelte van ontwikkelingen, ontbrak op dat moment nog.

Een volgend woonoverleg op 29 september 2021 finaliseerde het advies. Op dat moment was ook het gunstig advies vanuit Wonen Regio Kortrijk beschikbaar. Het voorstel van werkingsgebied moet nu in de gemeenteraad goedgekeurd worden.

Na goedkeuring door de minister volgt in 2022 de eigenlijke oprichting van de nieuwe woonmaatschappij. Aandachtspunten hierbij worden:

- de overdracht van (middelen voor) personeel vanuit SVK De Poort vzw.
- een toewijzingssysteem voor onder meer het SVK deel van het patrimonium
- een oefening op regionaal niveau lijkt aangewezen om een scheefgroei of onevenwichtige instroom te vermijden.

Het dossier inzake woonmaatschappijen werd toegelicht op de gemeenteraadscommissie Grondgebiedszaken van 27 september 2021.

Een convenant voor bijkomende sociale woningen

Binnen het financieringskader van de VMSW staan al heel wat projecten van SHM De Vlashaard gepland (zie presentatie). De gemeente haalt met deze projecten het opgelegde sociaal objectief. Bijkomende woningen, bovenop dit sociaal objectief, worden alleen gefinancierd indien de gemeente met de Vlaamse overheid een woonbeleidsconvenant afsluit. Het is voor Wevelgem belangrijk om dit te doen. Om als zelfstandige woonmaatschappij te blijven bestaan, moet een woonmaatschappij vanaf 2023 immers meer dan 1 000 huurwoningen in beheer hebben (SVK woningen niet meegerekend). Voor een aantal woningen van projecten in voorbereiding zal de gemeente daarom een convenant aanvragen bij de Vlaamse overheid. Zo blijft de financiering en realisatie verzekerd.

Het woonoverleg verklaart zich akkoord om volgende bijkomende realisaties mee te nemen in de oproep voor een convenant (zie presentatie):

- Dreef Ter Winkel – project met de Branding: 25 woonentiteiten (na de sloop van 10 woningen) - netto 15 wooneenheden
- Pereboomhof: 30 tot 35 woningen: verder af te stellen (afhankelijk van een aangepast masterplan en de selectie van een eerste fase van ontwikkeling)
- Wagenbrugstraat: het definitief ontwerp voorziet 1 huurwoning en 1 koopwoning meer dan eerst voorzien en ingediend.

Na het indienen van de vraag om een convenant af te sluiten, beslist de minister of dit er komt en hoeveel woningen dit inhoudt, afhankelijk van het beschikbare budget.

Het uiteindelijke convenant moet dan door de gemeenteraad worden goedgekeurd.

Bijlagen

- Presentatie SHM De Vlashaard aan de gemeenteraadscommissie Grondgebiedszaken van 27 september 2021, aangevuld met slides over de renovaties van het bestaande patrimonium en de wachtlijsten.
- Visienota 'traject woonmaatschappij Wevelgem'.
- Brief van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed van 23 oktober 2020 aan alle burgemeesters om een voorstel van werkingsgebied in te dienen.
- Aanvullende brief van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed van 17 maart 2021.
- Brief VMSW over de 6de oproep voor een sociaal woonbeleidsconvenant met sjabloon woonbeleidsconvenant.
- Verslag van het lokaal woonoverleg van 25 augustus 2021 en 29 september 2021.
- Formulier advies lokaal bestuur werkingsgebied en tabel met projecten als bijlage.
- Advies SVK de Poort werkingsgebied.
- Advies Wonen Regio Kortrijk werkingsgebied.

Hogere regelgeving

- Decreet lokaal bestuur, artikel 40 e.v.
- Decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.
- Vlaamse codex wonen van 2021.

Beslissing

Met 25 stemmen voor (Luc Defraye, Jan Seynhaeve, Mathieu Desmet, Carlo De Winter, Geert Breughe, Lobke Maes, Stijn Tant, Marie De Clerck, Jo Libeer, Hendrik Libeer, Kevin Defieuw, Sofie Mol, Katleen Messely, Joke De Smet, Bas Surmont, Elyn Stragier, Lien Vanderjeugt, Jelle Stragier, Vicky Claeys, Inge Goemaere, Carine Quidousse, Tommy Vansteenkiste, Sander Deflo, Jessica Corty, Liese Vandoorne),
6 onthoudingen (Hendrik Vanhaverbeke, Filip Daem, Joachim Naert, Henk Louf, Heidi Craeynest, Charlotte Bonte)

Artikel 1

Adviseert om de gemeente Wevelgem als zelfstandig werkingsgebied te laten functioneren.

Artikel 2

Ondersteunt de aanvraag voor een sociaal woonbeleidsconvenant voor de projecten zoals besproken op het lokaal woonoverleg van 25 augustus 2021.